

ZAŁĄCZNIK NR 4

**Opis budynku biurowca
przy ul. Aleksandra Fredry 8 w Warszawie
na podstawie Operatu Szacunkowego z dnia
16 października 2015 roku
strony 9-12**

**Wyceny Nieruchomości
EMMERSON EVALUATION
Opracowała:
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska
Rzecznawca Majątkowy**

Informacje o podstawie nabycia nieruchomości

Na podstawie decyzji nr 261/97 z dnia 23.04.1997 r. ustalono, że Polskie Wydawnictwo Muzyczne S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Fredry 8, stanowiącej dz. ew. nr 27/1 z obr. 5-03-04, nabyło z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r.

Decyzja nr 261/97 z dnia 23.04.1997 r. stanowi załącznik do operatu.

Informacje o dostępie do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Fredry. Ulica ta została zaliczona do kategorii dróg gminnych na podstawie Uchwały Nr XXXVII/846/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 września 2004 roku w sprawie zaliczenia niektórych dróg w m.st. Warszawie do kategorii dróg gminnych.

Pozostałe informacje dotyczące części składowych gruntu

Ochrona konserwatorska

Na podstawie decyzji wydanej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Warszawie w lipcu 1965 r. nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków.

Roszczenia reprivatyzacyjne

Rzeczoznawca majątkowy nie jest w posiadaniu dokumentów, które świadczyłyby, że do nieruchomości przysługują roszczenia reprivatyzacyjne. Wycenę sporządzono przy założeniu, że takie roszczenia nie występują.

Zagrożenia zalewowe

Nieruchomość nie jest położona na terenach zalewowych.

Ograniczone prawa rzeczowe nie ujawnione w księdze wieczystej

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nie ujawnione w księdze wieczystej. Wycena została sporządzona przy założeniu, że ww. ograniczenia nie występują.

Stan prawny określono na podstawie dokumentacji przedłożonej przez Zamawiającego wycenę oraz informacji uzyskanych przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

VI.2. Lokalizacja i stan otoczenia

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście.

Śródmieście to dzielnica Warszawy o powierzchni 15,57 km², położona w lewobrzeżnej części miasta. Według danych GUS z dnia 31 grudnia 2014 roku dzielnicę zamieszkiwało 120 091 osób (gęstość zaludnienia 7 713 osób/km²). Śródmieście jest reprezentacyjną dzielnicą Warszawy. Mieszczą się tu między innymi najbardziej luksusowe warszawskie hotele, najczęściej odwiedzane restauracje i kawiarnie oraz budowane są najnowocześniejsze biurowce w mieście.

Śródmieście graniczny:

- od strony zachodniej z Wolą i Ochotą (granicę wyznacza al. Jana Pawła II, al. Niepodległości),
- od strony północnej z Żoliborzem (granicę wyznacza linia kolejowa przy ul. Słomińskiego),
- od strony wschodniej z Pragą Północ i Pragą Południe (granicę wyznacza nurt Wisły),
- od strony południowej z Mokotowem (granicę wyznacza ul. Stefana Batorego, ul. Spacerowa, ul. Gagarina, ul. Podchorążych, ul. Nowosielecka).

Według Miejskiego Systemu Informacji Śródmieście podzielone jest na osiem rejonów: Muranów, Nowe Miasto, Stare Miasto, Śródmieście Północne, Powiśle, Śródmieście Południowe, Solec, Ujazdów.

Głównymi ciągami komunikacyjnymi dzielnicy są ulice: Marszałkowska, Aleje Jerozolimskie, Słomińskiego, Aleja „Solidarności”, al. Armii Ludowej.

Budynek Fredry 8 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Saskiego, jednego z najstarszych parków w Polsce. Do ogrodu przylega gmach Narodowej Galerii Sztuki Zachęty. W pobliżu znajduje się także Plac Piłsudskiego, gdzie mieści się Grób Nieznanego Żołnierza. W odległości około 200-300 metrów na północ znajduje się Stare Miasto, gdzie mieszczą się jedne z najważniejszych zabytków Warszawy.

W sąsiedztwie nieruchomości przeważają zabytkowe kamienice, w których mieszczą się zarówno mieszkania jak i biura, a także teatry, kawiarnie, restauracje oraz kluby taneczne. W otoczeniu nieruchomości dominuje zabudowa biurowa. W odległości około 100 metrów przy Placu Piłsudskiego mieści się biurowiec Metropolitan, charakteryzujący się oryginalną bryłą. Przy skrzyżowaniu ulicy Marszałkowskiej z ulicą Królewską zlokalizowany jest biurowiec Centrum Królewska. Obszerny kompleks zabudowy biurowej Saski Crescent mieści się po przeciwnej stronie ulicy Marszałkowskiej, naprzeciwko Ogrodu Saskiego.

Przedmiotowa nieruchomość bezpośrednio sąsiaduje:

- od strony północnej z 4-kondygnacyjną kamienicą pełniącą funkcję biurową,
- od strony wschodniej z ulicą Fredry, po drugiej stronie ulicy znajduje się Ogród Saski;
- od strony południowej z niezabudowaną działką gruntu;
- od strony zachodniej z 8 kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym „Rezydencja Opera”.

Dojazd do nieruchomości możliwy jest ulicą Marszałkowską, następnie Senatorską i ulicą Fredry. Ulica Fredry stanowi jezdnię utwardzoną asfaltem, dwukierunkową, kończącą się ślepo w Ogrodzie Saskim, oświetloną oraz wyposażoną w chodniki dla pieszych. Po obu stronach znajdują się stanowiska postojowe, znajdujące się w strefie płatnego parkowania. W odległości około 250 m, prostopadle do ulicy Fredry biegnie ulica Marszałkowska, jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta, krzyżująca się w niewielkiej odległości od nieruchomości z ulicą Królewską. Wzdłuż ulicy Królewskiej przeważa zabudowa biurowa.

Lokalizacja nieruchomości zapewnia dobry dostęp do środków komunikacji miejskiej. W odległości około 100 m, przy ulicy Wierzbowej znajduje się przystanek autobusowy, z którego kursują autobusy dwóch linii dziennych w kierunku Żoliborza i Gocławia. Najbliższy przystanek tramwajowy mieści się przy skrzyżowaniu ulicy Marszałkowskiej z ulicą Królewską, z którego kursują 4 linie tramwajowe. Najbliższa stacja metra – „Ratusz Arsenał” zlokalizowana jest w odległości około 900 m.

Dostęp do punktów handlowo – usługowych jest dobry. Zarówno wzdłuż ulicy Marszałkowskiej i ulicy Królewskiej, w parterach budynków mieszczą się liczne sklepy oraz punkty usługowe. Około 1 km oddalone

są domy towarowe Wars i Sawa, ciągnące się wzdłuż ulicy Marszałkowskiej. W odległości około 1 km znajdują się Złote Tarasy – kompleks usługowo – handlowo – biurowy.

VI.3. Stan zagospodarowania nieruchomości, stan techniczno - użytkowy budynku

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym. Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 27/1 wynosi 986 mkw. Kształt działki zbliżony jest do prostokąta. Posadowiony na działce budynek biurowy został wybudowany w 1897 roku i jest wpisany do rejestru zabytków. Niezabudowaną część terenu stanowi niewielkie podwórze o nawierzchni betonowej, na które można wjechać poprzez bramę znajdującą się od strony ulicy Fredry.

Budynek zaprojektowany został w stylu secesyjnym przez Kazimierza Loewego jako siedziba Banku Dyskontowego. Wybudowany w 1897 roku, w technologii tradycyjnej. W lipcu 1965 roku wpisany do rejestru zabytków.

Jest to obiekt, który składa się z trzech zróżnicowanych konstrukcyjnie części: frontowej, przylegającego do niej od strony północnej skrzydła (od strony Ogrodu Saskiego) i części wewnętrznej od podwórza, gdzie mieści się sala operacyjna banku. Część frontowa i skrzydło są czterokondygnacyjne, a część wewnętrzna dwukondygnacyjna. Budynek jest całkowicie podpiwniczony.

Nad częścią frontową i północnym fragmentem skrzydła, przylegającym do budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej, znajduje się wysokie poddasze przykryte dwuspadowym dachem. Nad pozostałą częścią łącznika występuje niskie poddasze przykryte jednospadowym dachem.

W części wewnętrznej budynku mieści się bankowa sala operacyjna o wysokości dwóch kondygnacji, przykryta świetlikiem, dodatkowo zabezpieczona szklanym, jednospadowym dachem. Pozostałe pomieszczenia w części użytkowane są jako pomieszczenia biurowe, w części zaś wykorzystywane są przez właściciela budynku – Polskie Wydawnictwo Muzyczna S.A. - jako pomieszczenia administracyjno – biurowo – magazynowe.

W budynku znajdują się dwie klatki schodowe. Jedna z klatek schodowych znajduje się w części frontowej, druga z tyłu budynku. Przy każdej z klatek schodowych zlokalizowany jest jeden dźwig windowy z końca lat 80-tych XX w.

Opis konstrukcyjny budynku

FUNDAMENTY	żelbetowe
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	tradycyjne, murowane
ŚCIANY WEWNĘTRZNE	murowane
ŚCIANY DZIAŁOWE	murowane z cegły dziurawki i gazobetonu
STROPY	belkowo – ceramiczne, odcinkowe i Kleina
STROPODACH	jednospadowy nad oficyną, wieżba dachowa nad częścią frontową
POKRYCIE DACHU	blacha miedziana na rąbek leżący, papa zgrzewalna
OCIEPLENIE DACHU	wełna mineralna
SCHODY	klatki schodowe/ewakuacyjne monolityczne, żelbetowe, balustrady stalowe z pochywtem drewnianym
ELEWACJA	fasada frontowa z ornamentyką, z gzymsami i pseudoboniowaniem w poziomie parteru, tynk gładki naturalny
STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA	profile okienne drewniane z powłoką malarską, drzwi płytowe i płycinowe lakierowane
DRZWI WEJŚCIOWE	drewniane, filungowe
RYNNY I RURY SPUSTOWE	PCV i z blachy stalowej ocynkowanej, zewnętrzne

Stan techniczny budynku

W latach 1985 – 1990 przeprowadzono częściowy remont modernizacyjny budynku. W 2010 roku przeprowadzona została renowacja dachu. W 2013 roku przeprowadzono częściową wymianę pionów wodno – kanalizacyjnych oraz remont pomieszczeń sanitarnych na pierwszym piętrze budynku. Aktualnie na ścianach, nadprożach oraz stropach występują liczne pęknięcia, które powstały po wybudowaniu na działce sąsiedniej nowego apartamentowca „Rezydencja Opera”. W związku z powyższym zlecono przeprowadzenie ekspertyzy budowlanej.

„Ekspertyza stanu technicznego budynku Polskiego Wydawnictwa Muzycznego przy ul. Fredry 8 w Warszawie - Aktualizacja”, wykonana w czerwcu 2011 r. przez dr inż. Zygmunta Rawickiego oraz mgr inż. Kazimierza Podkówkę, wykazała że aktualny ogólny stan techniczny podstawowych elementów konstrukcyjnych części frontowej przedmiotowego budynku (ściany fundamentowe, ściany nośne, stropy, schody, ściany nadproża), pomimo występujących w nich niewielkich uszkodzeń, jest zadowalający i nie budzi zastrzeżeń. Natomiast aktualny stan techniczny skrzydła budynku, przylegającego bezpośrednio do budynku „Rezydencja Opera”, budzi poważne zastrzeżenia z uwagi na występujące w jego elementach konstrukcyjnych znaczne uszkodzenia w postaci pęknięć i zarysowań ścian, nadproży i stropów. Największa koncentracja uszkodzeń występuje w pomieszczeniach przylegających do ściany szczytowej od strony zrealizowanego budynku przy ulicy Niecałej 7 (Rezydencja Opera). Rysy występują od poziomu piwnic, aż do trzeciego piętra – gdzie są najbardziej widoczne z uwagi na znaczne rozwarcia. W skrzydle budynku w miarę oddalania od ściany szczytowej intensywność występujących uszkodzeń maleje.

W stosunku do obserwacji podanych w ekspertyzie z czerwca 2009 roku nastąpiło wyraźne zwiększenie przyrostu rozwarcia tych zarysowań. Widoczne jest to przy kominach, na klatce schodowej oraz na ścianie od strony Ogrodu Saskiego na 3 i 2 piętrze. Przyczyną takiego stanu technicznego budynku, szczególnie jego skrzydła od strony apartamentowca „Rezydencja Opera” były prace budowlane prowadzone na budowie zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie ściany szczytowej skrzydła budynku Fredry 8. Budowa apartamentowca spowodowała nierównomiernie osiadanie budynku Fredry 8, a szczególnie części jego skrzydła przylegającego do nowego budynku.

Aktualny stan techniczny większości zarejestrowanych uszkodzeń nie zagraża nośności i stateczności konstrukcji. Dla zachowania bezpieczeństwa w miejscu pęknięć do czasu przeprowadzenia kompleksowego remontu budynku powinny być założone pasy z siatkami ochronnymi. Wielkość rozwarcia szczelin i przemieszczeń pionowych w budynku jest na bieżąco monitorowana. Zgodnie z pomiarami wykonanymi 03.09.2015 r. 14 reperów kontrolnych nie zachowało stałości, tzn. wartość ich przemieszczeń przekroczyła podwójny błąd średni ich wyznaczenia czyli +/- 1,0 mm.

Zgodnie z podsumowaniem okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku z marca 2015 roku przydatność budynku do użytkowania jest ograniczona do czasu usunięcia stwierdzonych usterek i braków oraz ustalenia faktycznego wpływu przeprowadzonych w sąsiedztwie robót budowlanych na bezpieczeństwo konstrukcji.

Wycenę wykonano przy założeniu, iż usterki i braki stwierdzone w wyżej opisanej kontroli zostaną usunięte, a stan techniczny budynku nie ulegnie pogorszeniu, które wpłynęłoby na bezpieczeństwo jego konstrukcji.